

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Zijne excellentie de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

0909201500002 - 3



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Zijne excellentie de heer drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Cc Wethouders Wonen van de betrokken gemeenten, bestuur NVB en bestuur WEW

Betreft: Aanbieding voorstel gerichte financieringsaanpak funderingsherstel

Nieuwegein, 7 september 2015

Hooggeachte heer Blok,

Inleiding

Voor een deel van de eigenaren van woningen die met funderingsproblemen kampen, is het niet mogelijk om financiering uit de markt te realiseren voor urgent funderingsherstel. Dit komt doordat de woning (mede als gevolg van de geconstateerde funderingsproblemen) financieel 'onder water staat', dan wel doordat de financiële draagkracht van de huiseigenaar te laag is voor een aanvullende lening. De hoogte van de kosten die met herstel gemoeid zijn (gemiddeld tussen de € 40.000 en € 50.000) speelt hierbij ook een belangrijke rol. Anders gezegd, met de huidige financieringscriteria voor wat betreft de 'Loan to Income' (LTI) en 'Loan to Value' (LTV), komen diverse huiseigenaren met urgente funderingsproblemen niet in aanmerking voor hypothecaire financiering en lukt het hen daardoor niet de benodigde financiering voor het herstel rond te krijgen. Met als resultaat dat in de praktijk de woning bouwkundig nog meer verslechtert en de waarde verder daalt. Ook worden hierdoor kansen gemist in de sfeer van energiebesparing.

Cruciaal daarbij is dat wanneer één huiseigenaar in een rijtje woningen de financiering van het funderingsherstel niet rond krijgt, in de regel het hele herstelproject stil komt te liggen. Dit komt doordat duurzaam en adequaat herstel alleen per bouwkundige eenheid kan plaatsvinden. Daarmee is hier sprake van een collectief vraagstuk, waarbij de genoemde stagnatie van funderingsherstel in de praktijk leidt tot onzekerheid bij alle huiseigenaren in getroffen woonblokken, onveilige woonsituaties en achteruitgang van de leefbaarheid in buurten die te maken hebben met deze problematiek.

Het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) biedt u in reactie hierop het voorstel 'gerichte financieringsaanpak funderingsherstel' aan, dat op hoofdlijnen een oplossing uiteenzet voor de financieringsproblematiek van funderingsherstel. Het voorstel is de uitkomst van een proces dat begin 2014 is begonnen, toen het KCAF, op verzoek van U en de Tweede Kamer[1], een eerste notitie uitbracht over deze problematiek. Daaropvolgend hebben er nadere gesprekken plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), de gemeenten Dordrecht, Rotterdam, Schiedam en Zaanstad, het Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW/NHG), uw ministerie en KCAF, met inhoudelijke inbreng vanuit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn).

[1] motie De Vries (Kamerstuk 32 757, nr. 67)

Postbus 494 3430 AL Nieuwegein T 030 608 1001 I www.kcaf.nl E info@kcaf.nl KVK: 54523656 Bank: NL26RABO0171017765



Het voorstel zet in op een gerichte aanpak ten aanzien van huiseigenaren die te maken hebben met (urgente) funderingsproblemen bij hun woning, door de instelling van een collectief gedragen funderingsfonds. Daarnaast richt het zich op het zo veel mogelijk voorkomen van toekomstige vergelijkbare gevallen.

Funderingsfonds

KCAF en de vertegenwoordigers van voornoemde partijen willen met behulp van een funderingsfonds het mogelijk maken dat leningen kunnen worden verstrekt aan huiseigenaren met een urgente herstelopgave, waarbij voor de voorwaarden wordt gekeken naar de persoonlijke situatie. Daarbij zou de voorwaarde gehanteerd kunnen worden dat een funderingslening alleen wordt verstrekt, indien het herstel plaatsvindt onder een goede procesbegeleiding al dan niet onder regie van de gemeente of een extern bureau (zodat dit geborgd is en duurzaam en kwalitatief hoogwaardig wordt uitgevoerd). Verder is de insteek dat bij een bouwkundige eenheid bestaande uit meerdere woningen het fonds in één keer alle desbetreffende eigenaren kan financieren, zodat het blok in één keer hersteld kan worden.

Voor het slagen van het fonds wordt een open en actieve rol verwacht van de betrokken gemeenten op het gebied van voorlichting, handhaving en het (laten) voeren van de regie. Daarnaast heeft het voorstel ook oog voor het in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen van deze problematiek, onder andere door de bekende straten/wijken met funderingsproblemen te registeren in het Kadaster, zodat banken/hypotheekverstrekkers de mogelijkheid krijgen bij de financieringsaanvraag voor een woningaankoop in deze gebieden zo nodig een funderingsonderzoek te gaan vragen.

Funding van het fonds

De bedoeling is dat het fonds gevoed gaat worden door een publiek-private coalitie en een revolverend karakter krijgt. Het fonds is in opzet landelijk zodat geen wildgroei van verschillende initiatieven ontstaat, maar wordt toegankelijk voor inwoners van deelnemende gemeenten. Waarbij er nadrukkelijk ruimte blijft voor nieuwe gemeenten om aan te sluiten. De omvang van het fonds wordt voorzien op 65 tot 100 miljoen euro, nader te specificeren op basis van toetsberekeningen door SVn. Dat zou ruimte bieden voor het verstrekken van maximaal 2.000 leningen van gemiddeld € 50.000 in een periode van 5 jaar na implementatie van het fonds. Die omvang sluit aan bij de inschatting van de urgente opgave voor deze periode in het DSP-rapport 'Gemeentelijke aanpak van schade aan houten paalfunderingen' (2014), dat is opgesteld in opdracht van uw ministerie.

Het idee is dat de risico's ten aanzien van de leningen worden gedragen door de bijdragen van deelnemende gemeenten (ten aanzien van het betalingsrisico) en de hypotheekverstrekkers/WEW (ten aanzien van het restschuldrisico). Het is daarnaast nodig dat het fonds de beschikking krijgt over een bepaalde hoeveelheid eigen vermogen, mede ook om de verder benodigde middelen tegen aantrekkelijke tarieven op de kapitaalmarkt aan te kunnen trekken.
Door de werkgroep is ingeschat dat -afhankelijk van de mate waarin het fonds ook energiebesparing bij de opstal mag meefinancieren- er een eigen vermogen van 10 tot 20 miljoen euro nodig is. De vraag is of het Rijk bereid is, om indien genoemde partijen zorgen voor de afdekking van het betalings- respectievelijk restschuldrisico (anders dan financiering van energiebesparing), te zorgen voor het benodigde eigen vermogen van het beoogde funderingsfonds.



Om het voorstel van de werkgroep daadwerkelijk te realiseren, moeten de bevoegd bestuurders van de in de werkgroep vertegenwoordigde partijen definitief instemmen met de implementatie van het voorstel en ieders voorziene (financiële) invulling van het fonds. We zenden hen daarom deze brief in afschrift. Daarnaast is onlangs voor de eerste keer inhoudelijk gesproken over dit voorstel met vertegenwoordigers vanuit het Verbond voor Verzekeraars.
Zowel voor de individuele huiseigenaren, als met het oog op een "gelijk speelveld" is het immers van groot belang dat alle partijen die hypotheken verstrekken ('groot en klein') hier aan deelnemen.

Punten van nadere uitwerking

Er zijn nog praktische vragen die nader dienen te worden uitgewerkt. We denken hierbij aan fondsbeheer, concrete normen en voorwaarden waaronder betrokken partijen hun inbreng in het fonds leveren en partijen kunnen lenen, de realisatie van externe funding en het uitwerken van de één-loketgedachte/procesbegeleiding. Last but not least vergen enkele kwesties in de (fiscale) regelgeving een oplossing om de hier voorgestelde gezamenlijke aanpak tot een succes te maken. De basis van de aanpak is om -zolang de draagkracht van het huishouden te kort schiet- tijdelijk geen rente en aflossing te laten betalen (vergelijkbaar met de werkwijze bij de startersleningen) waardoor de extra financiële last van de herstelleningen beperkt kan worden. Op dit punt kan aansluiting worden gezocht bij de reeds bestaande fiscale restschuldfaciliteit, waarbij de rente op de restschuldlening aftrekbaar is van het inkomen zonder dat aflossing verplicht is. Verder is er ruimte nodig voor het WEW om, indien de bestaande hypotheek op de woning is verstrekt onder NHG-garantie, ook op de aanvullende herstellening NHG te kunnen verstrekken.

Afrondend

Met het voorliggende voorstel zijn we in zowel inhoudelijk opzicht als qua draagvlak verder dan we tot voor kort hadden kunnen denken. KCAF is dan ook verheugd over de positieve stappen die er met behulp van publiek-private samenwerking zijn gezet. Hiermee kan de (beleids)verkennende fase worden afgesloten; en kan in beginsel worden overgegaan tot de verdere operationalisering en verfijning. KCAF hecht er daarom aan dit voorstel nu met U te delen. Vanwege het belang er van en om u te informeren over de positieve stappen die we als publiek-private samenwerking reeds hebben gezet, alsmede met het oog op de nog af te sluiten City Deals met de steden (in het kader van de 'Agenda Stad').

KCAF is, met betrokken partijen uit de werkgroep financiering funderingsherstel, benieuwd of U bereid bent om aan bijgaand voorstel ruimte te geven in uw behandeling van het dossier ' aanpak funderingsproblematiek', mede in het licht van de genoemde motie De Vries. Desgewenst geven we U uiteraard graag een nadere toelichting.

Met vriendelijke groeten,

Prof. Drs. P.J. Boelhouwer, voorzitter KCAF

Ir. D.A. de Jong, directeur KCAF



Voorstel gerichte financieringsaanpak funderingsherstel

dd. 3 september 2015

Inleiding

Deze notitie bevat een concreet voorstel voor een gerichte aanpak ten aanzien van huiseigenaren die te maken hebben met (urgente) funderingsproblemen bij hun woning. Momenteel is het voor veel eigenaren niet mogelijk om financiering te realiseren voor het benodigde funderingsherstel; dit komt o.a. door het onverwachte van de vereiste ingreep (waardoor er niet voor is gespaard), de hoogte van de kosten die daarmee gemoeid zijn en de momenteel geldende financieringseisen voor wat betreft de 'Loan to Income' (LTI) en ' Loan to Value' (LTV). Daarnaast speelt dat de urgentie tot herstel niet altijd op hetzelfde moment wordt gevoeld door betreffende huiseigenaren van eenzelfde woonblok, waardoor het in de praktijk (hoewel noodzakelijk) erg moeilijk blijkt te zijn om in 1 keer de fundering van een heel blok woningen aan te pakken.

Kern van het voorstel is het instellen van een funderingsfonds, waaruit leningen kunnen worden versterkt aan alle huiseigenaren met urgente funderingsproblemen, die hier gebruik van willen maken. Gecombineerd met een goede procesbegeleiding zodat daadwerkelijk in één keer een blok woningen hersteld kan worden en waar mogelijk ook verduurzaamd. Dit met een actieve rol van de betrokken gemeente op het gebied van voorlichting en handhaving. Verder heeft het voorstel oog voor het in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen van deze problematiek, door in de bekende straten/wijken met funderingsproblemen banken/hypotheekverstrekkers de mogelijkheid te bieden bij de financieringsaanvraag voor een woningaankoop, een funderingsonderzoek te gaan vragen.

Dit voorstel is de uitkomst van een proces waarbij allereerst begin 2014 het KCAF, op verzoek van het ministerie van BZK en de Tweede Kamer, een inventariserende notitie over het financieringsvraagstuk van particuliere woningeigenaren met noodzakelijk funderingsherstel heeft uitgebracht. Hierover is in april 2014 een brede Ronde Tafel Conferentie georganiseerd door KCAF, samen met de gemeente Zaanstad. Vervolgens hebben er in werkgroepverband nadere gesprekken plaatsgevonden tussen de NVB (Nederlandse Vereniging van Banken), betrokken gemeenten, het ministerie van BZK, het Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG) en het KCAF, met inhoudelijke inbreng vanuit SVn. En recentelijk heeft een eerste gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het Verbond voor Verzekeraars.

De voorliggende notitie bevat het concrete resultaat op hoofdlijnen van deze gesprekken en is bedoeld om hier nadere besluitvorming van betreffende bestuurders over te verkrijgen. Na de besluitvormingsronde zal verdere uitwerking en invulling van het voorstel kunnen plaatsvinden, met het doel in de tweede helft van 2016 dan wel begin 2017 een gerichte aanpak voor funderingsherstel, d.m.v. onder meer een funderingsfonds operationeel te hebben. De werkgroep beseft daarbij dat dit nog veel werk zal vergen en biedt aan ook dit operationaliseringsproces desgewenst te begeleiden.

Hierna wordt ingegaan op het voorstel zelf en de overige randvoorwaarden en van belang zijnde aspecten. Aan de orde komen:

1. Omvang van de urgente problematiek
2. Uitgangspunten van een gerichte aanpak
3. Benodigde financiële inbreng betrokken partijen
4. Beperking nieuwe probleemgevallen

Postbus 494 3430 AL Nieuwegein T 030 608 1001 I www.kcaf.nl E info@kcaf.nl KVK: 54523656 Bank: NL26RABO0171017765

0909201500006 - 3



1. Omvang van de urgente problematiek

In juni 2014 is in opdracht van het ministerie van BZK, een rapport van de DSP-Groep verschenen, waarin wordt ingegaan op de omvang van de urgente problematiek (op basis van een verkenning bij de gemeenten waar funderingsproblematiek manifest is, waardoor zij redelijk inzicht hebben in de omvang). Met een aantal aannames wordt geschat dat het aantal panden dat tussen nu en vijftien jaar met funderingsproblemen te maken krijgt, ruim 35.000 bedraagt in die gemeenten. En dat circa 4% van de werkvoorraad panden met funderingsproblematiek, zoals bij die gemeenten bekend, urgente panden betreft – dat wil zeggen dat herstel binnen vijf jaar noodzakelijk is.

Het gaat dan om minimaal 1.100 - 1.400 panden waarvan bloksgewijze aanpak urgent is. Zonder herstel van de fundering zal de bouwtechnische staat van het pand snel verslechteren, wat tot veiligheidsrisico's kan leiden en ook verdere waardevermindering fors hogere herstelkosten en in het ergste geval tenietgaan van het pand. De planvorming en voorbereiding van het herstel bij deze groep verloopt echter lang niet altijd voorspoedig en stagneerde recentelijk. Terwijl een bloksgewijze aanpak van funderingsproblemen vaak de enige manier is om dit verantwoord en duurzaam te doen, aangezien panden met elkaar verbonden zijn en herstel dus collectief moet plaatsvinden. Individueel oplossen is veel duurder en kan op termijn tot nieuwe of extra problemen leiden.

Er komen nog wel projecten aan uitvoering van herstel van funderingen toe, maar het tempo is vooral vanwege de geldende financieringsvoorwaarden zeer traag, veelal omdat een groot deel van betreffende huiseigenaren niet voldoet aan de LTI en/of LTV-eis en men daardoor de financiering voor herstel niet rond krijgt. Waardoor het herstel van een heel bouwblok niet tot stand komt.

2. Uitgangspunten van een gerichte aanpak

Algemeen:

- met een gerichte aanpak wordt bedoeld een gemeenschappelijke aanpak van: de landelijke bankensector (verenigd in de NVB), het Rijk (ministerie van BZK), deelnemende gemeenten, het WEW (als uitvoerder van de NHG) en het KCAF, vertrekkend vanuit de eigen verantwoordelijkheid van de huiseigenaar en de verantwoordelijkheden en mogelijkheden van genoemde partijen;
- gestreefd wordt naar een *structurele aanpak* (met het oog op panden die in de toekomst nog aangepakt zullen moeten gaan worden), zodanig dat de oplossing voor de urgente gevallen op termijn uitgebouwd en meer permanent gemaakt kan worden ('in stapjes opbouwen');
- daartoe wordt voorgesteld een funderingsfonds in te stellen, met een financiële bijdrage van betrokken partijen, waaruit individuele financieringen verstrekt kunnen worden aan alle huiseigenaren met (urgent) funderingsherstel, zodat snel begonnen kan worden met het benodigde herstel. Het funderingsfonds is alleen operationeel in de deelnemende gemeenten;
- belangrijk is om niet alleen een oplossing te bieden voor bestaande situaties, maar ook om nieuwe gevallen zo veel mogelijk te voorkomen (door te vermijden dat mensen onbewust een woning met funderingsproblemen kopen en daardoor een veel te hoge prijs betalen). Voorwaarde om te voorkomen dat er in dergelijke gebieden ongewilde risico's worden genomen door koper/financier is dat Kadaster op basis van beschikbare informatie bij iedere woning in een gebied waar funderingsproblematiek speelt, dit gaat registreren;
- de desbetreffende gemeenten vervullen een actieve houding ten aanzien van transparantie, voorlichting, en handhaving. Dit houdt in dat de gemeente tijdig aanschrijft (als het urgente herstel uit zichtzelf niet van de grond komt); dat die op postcodeniveau registreert/gaat registreren waar zich funderingsproblematiek voordoen en daar open in is (zodat banken/hypotheekverstrekkers daar bij nieuwe financieringen een funderingsrapport kunnen gaan eisen) en dat de gemeente er voor zorgt dat



makkelijk (en zonder leges) de eventueel benodigde bodemvergunning verkregen kan worden voor onderzoek en herstel;

- naast de beschikbaarheid van financiën (geld) is essentieel dat de kwaliteit van de begeleiding en uitvoering verzekerd zijn, zodat daadwerkelijk in één keer tot een goede bouwbloksgewijze uitvoering van herstel over gegaan kan worden. KCAF zal hier op verzoek in voorzien, in overleg met de betrokken gemeenten waar het herstelproject zich bevindt;
- hoewel het voorstel zich primair richt op een bloksgewijze aanpak, kunnen ook eigenaren van los staande woningen met urgente funderingsproblematiek in de deelnemende gemeenten (wat zich een enkele keer voordoet) een beroep doen op het beoogde fonds.

Algemene uitgangspunten mbt het funderingsfonds

- een fondsbeheerder, zoals bijvoorbeeld SVn, verstrekt de leningen en is verantwoordelijk voor de handling (sluiten/beheren/afwikkelen) en de administratie (bijschrijven/verrekenen etc.);
- het fonds moet een financiële basis hebben die het mogelijk maakt extern geld aan te trekken. Dit betekent voldoende eigen vermogen en voorzieningen om de risico's op te vangen en een structureel sluitende exploitatie;
- klanten die nu al niet aan hun hypothecaire verplichting kunnen voldoen worden uitgesloten. De lasten van de huidige hypotheek moeten binnen de huidige woonlastennormen vallen (m.a.w. de huidige hypotheek moet betaald kunnen worden), danwel moet men al geruime tijd bewezen hebben de huidige hypotheek te kunnen betalen; voorstel hierbij is om uit te gaan van een maximum bandbreedte van 20% op de LTI-norm met een uitzonderingsmogelijkheid voor gemeenten om in individuele gevallen verder te gaan als er geen andere mogelijkheden zijn om het herstel van het bouwblok gerealiseerd te krijgen ;
- bij ieder project zal duidelijk moeten zijn dat funderingsherstel economisch verantwoord is. Hierbij zal ook gekeken worden naar overig (al of niet achterstallig) groot onderhoud. Dit is vermoedelijk ook nodig om te verzekeren dat de LTV na funderingsherstel op voldoende hoog nivo komt;
- waar mogelijk en verantwoord kunnen ook investeringen i.v.m. energiebesparing en woningverbetering (extra souterrain) worden meegenomen. Deze extra investeringen worden alleen door het fonds gefinancierd als LTI en LTV toereikend zijn en deze investering niet de boventoon voert of tot aanvullende lasten voor gemeenten/financiers leidt. Voor wat betreft energiebesparing speelt er ook de relatie met het NEF. Dit zal nader moeten worden uitgewerkt;
- in geval de bestaande 1^e hypotheek is verstrekt met NHG-borging, is het logisch om ook uit te gaan van financiering met NHG voor de 'funderingslening' verstrekt door het fonds. In de uitwerkingsfase zal moeten worden bezien of het mogelijk is om met ruimere, voor dit doel op maat gesneden financieringsregels te werken, teneinde de mogelijkheid van NHG-borging zoveel mogelijk te bevorderen.

Omvang en opzet funderingsfonds

- voorstel is om uit te gaan van een fonds van € 62,5 tot € 100 mln. Hiermee kunnen 1.250 tot 2.000 huizen hersteld worden. Genoeg voor in ieder geval de eerstkomende 5 jaren. Het fonds kan ook in stappen worden gevuld;
- het fonds verstrekt 30-jarige annuïtaire leningen tegen marktconform (of iets lager tarief) bij de huiseigenaren met voldoende inkomen en zachte leningen voor huiseigenaren met een verhoudingsgewijs te laag inkomen (LTI-). Daarmee wordt bereikt dat er een stimulans is dat alle eigenaren opteren voor de collectieve financiering, zodat er snel gehandeld kan worden;
- eigenaren die uit eigen middelen of middels hun eigen bank willen financieren kunnen dat doen;
- bij verkoop van het huis wordt de funderingslening afgelost. Restschulden van de funderingslening worden in principe verhaald op de huiseigenaren (voor zover mogelijk en vergelijkbaar hoe dit thans gebeurt bij een onder NHG-geborgde lening);
- de funderingsherstellening is 2e in rang en komt dus na die van de oorspronkelijke geldgever;

Postbus 494 3430 AL Nieuwegein T 030 608 1001 I www.kcaf.nl E info@kcaf.nl KVK: 54523656 Bank: NL26RABO0171017765

0909201500008 - 3



- uit het marktconforme tarief bij de huiseigenaren met LTI+, waar geen winst op hoeft te worden behaald en de rente-inkomsten op het eigen vermogen, zouden in beginsel de operationele kosten van o.a. de uitvoerder betaald moeten kunnen worden;
- nagedacht moet worden hoe alle financiers die woningen in een blok hebben kunnen worden betrokken, mede ter voorkoming van stagnatie in de opknapwerkzaamheden omdat een bank/verzekeraar niet meedoet). Door de NVB is aangegeven dat het funderingsfonds enkel tot stand kan komen als alle betrokken geldverstrekkers (banken en verzekeraars en de NHG) hierin participeren. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor de deelname van de nu betrokken banken.

3. Benodigde financiële inbreng betrokken partijen

Vertrek van de werkgroep is geweest om te komen tot een inbreng van betrokken partijen (zijnde: rijk, banken, NHG en de gemeenten) die in macro opzicht gelijkwaardig is en past bij ieders rol in dit dossier. Voor de nadere inhoudelijke legitimatie van betreffende bijdragen die aan partijen gevraagd gaan worden, is de volgende denkwijze gehanteerd:

- Het fonds heeft een bepaalde hoeveelheid eigen vermogen nodig: dit zou de staat voor haar rekening kunnen nemen.
- Opvang van het risico dat mensen de lasten niet kunnen betalen (LTI-risico). Dit is een risico dat gemeenten (per geval) kunnen opvangen.
- Extra buffer in geval van onvoldoende zekerheid (LTV-risico). Dit ligt meer op de weg van de financiële sector (bank/hypotheekverstrekker en NHG). De zekerheidspositie gaat er immers op vooruit.

Indien het fonds voldoende beschikking krijgt over eigen vermogen en voorzieningen, lijkt het mogelijk de overige benodigde fondsmiddelen, tegen scherpe tarieven, aan te trekken op de kapitaalmarkt. Vooralsnog wordt er uit gegaan van een verhouding van 30/70.

Idee hierbij is dat per betrokken huiseigenaar, die een funderingslening aanvraagt bij het fonds, wordt bezien of er sprake is van een LTI-risico, of een LTV-risico danwel of beide risico's aan de orde zijn. Waarna vervolgens de hiermee gemoeid zijnde risico's netto contant worden gemaakt en als voorziening worden gestort door de desbetreffende gemeente of bank/hyptoheekverstrekker in het funderingsfonds. Met uitzondering van de huiseigenaren die NHG-borging op hun bestaande lening hebben: in dit geval kan volstaan worden met borging van de funderingslening door het WEW ter afdekking van het LTV-risico.
Het fonds kan dan een gunstige maatwerklening verstrekken, waarbij de risico's op voorhand afgedekt zijn. Daarbij geldt dat indien de risico's in de loop der jaren anders uitpakken, dan vooraf ingeschat, dit het bedrijfsrisico van het fonds is. Voor gemeenten en banken betekent dit dat men eenmalig een bepaalde bijdrage verstrekt en daarna geen financiële betrokkenheid meer heeft bij betreffende funderingslening. Met als bijkomend voordeel (tov de huidige situatie) dat er hiervoor door gemeenten of banken geen voorziening op de balans aangehouden hoeven te worden. Samengevat: mee- en tegenvallers komen voor rekening van het fonds.

Van groot belang is dan natuurlijk dat het benodigde bedrag per deelnemende huiseigenaar (die bloksgewijs worden ingediend) adequaat wordt ingeschat, zodat de fondsrisico's afdoende zijn afgedekt. SVn heeft hiertoe een aantal proefberekening gemaakt aan de hand van recentelijk verstrekte maatwerkleningen door SVn en lopende aanvragen bij betrokken gemeenten. Die laten zien dat – bij de huidige rentestand van 3% en een ingeschatte inkomensstijging bij deze huishoudens van 1,25% – uit gegaan zou kunnen worden van de volgende bijdragen[1]:

[1] En onder de rekenkundige aanname dat ook als betreffend huishouden tijdelijk geen rente of aflossing betaalt, de funderingslening fiscaal aftrekbaar is. Dit staat op gespannen voet met de huidige fiscale uitgangspunt en vergt in het vervolgtraject nog nader overleg met het ministerie van Financiën

Postbus 494 3430 AL Nieuwegein T 030 608 1001 I www.kcaf.nl E info@kcaf.nl KVK: 54523656 Bank: NL26RABO0171017765



LTI+/LTV+:	- geen bijdrage nodig;
LTI-/LTV+:	- bijdrage van betrokken gemeente van 25% van de funderingslening[2];
LTI+/LTV-:	- bijdrage van betrokken financier van 5% van de funderingslening bij niet door NHG geborgde hypotheken
LTI-/LTV-:	- bijdrage van betrokken gemeente van 25% van de funderingslening, én - bijdrage van betrokken financier van 5% van de funderingslening + 20% van leningsdeel dat na herstel boven de marktwaarde zit[3] bij niet door NHG geborgde hypotheken.

Andere aannames met betrekking tot de ingeschatte inkomensstijging bij deze huishoudens hebben duidelijk invloed op de benodigde voorziening voor het betalingsrisico (LTI-risico). Hierbij geldt logischerwijs dat indien de toekomstige inkomensontwikkeling lager wordt ingeschat, er meer ondersteuning nodig is. Bij een ingeschatte inkomensstijging van 1% is een bijdrage nodig van 27,5% à 30% en bij een ingeschatte inkomensstijging van 0,5% betreft het een bijdrage van 35% a 40%. Ook het gehanteerde rentepercentage heeft duidelijk invloed. Hierbij geldt dat hoe hoger de rente die het betreffende huishouden betaalt voor de funderingslening, des te hoger zijn zijn lasten en bijgevolg ook de eventueel benodigde ondersteuning. Er is nu gerekend met een rente van 3%. Als het tarief 2,5% wordt, dan is een ondersteuning nodig van ca. 20%, bij 3,5 % betreft het ca. 35% en bij 4% ca. 45%. In de praktijk is er overigens sprake van een bepaalde samenhang tussen deze factoren: bij een hogere inflatie- en rentestand, is meestal de inkomensstijging ook wat hoger.

Voorbeeld 1: LTI-/LTV+ (bij rente van 3% en verwachtte inkomensstijging van 1,25%) ➢ Inkomen € 30.000; huidige hypotheek € 150.000; 50.000 funderingslening; Woz-waarde na verbetering € 210.000. - Bijdrage betrokken gemeente: eenmalig € 12.500 (waarmee 15 jr rentebetaling is afgedekt voor het fonds)
Voorbeeld 2: LTI+/LTV- ➢ Inkomen € 45.000; huidige hypotheek € 200.000; 50.000 funderingslening; Woz-waarde na verbetering € 210.000. - Bijdrage van betrokken financier: eenmalig € 2.500 (ter afdekking voor het fonds van een mogelijk optredende oninbare restschuld op enig moment)
Voorbeeld 3: LTI-/LTV- (bij rente van 3% en verwachtte inkomensstijging van 1,25%) ➢ Inkomen € 30.000; huidige hypotheek € 150.000; 50.000 funderingslening; Woz-waarde na verbetering € 160.000. - Bijdrage betrokken gemeente: eenmalig € 12.500 (waarmee 15 jr rentebetaling is afgedekt voor het fonds) - Bijdrage van betrokken financier: eenmalig € 10.500 (ter afdekking voor het fonds van een mogelijk optredende oninbare restschuld op enig moment)

*NB: In de bovenstaande voorbeelden is uitgegaan van 'niet door NHG-geborgde' (eerste) hypotheken. Beeld is dat er bij NHG-geborgde hypotheken geen bijdrage vanuit de bank/hypotheekverstrekker richting het fonds nodig is om externe financiering aan te trekken, in geval de aanvullende funderingslening ook onder de NHG-borging kan komen te vallen.

De SVn-analyse laat overigens zien dat bij deze ca. 80 praktijkcasussen in ongeveer 30% van de gevallen sprake is van een LTI-probleem en in ongeveer 70% van de gevallen een LTV-probleem, waarbij categorie 3 (LTI+/LTV-) verreweg het meest voor komt.

Meer specifiek betreft het de volgende verdeling:
- in 28% is sprake van LTI+/LTV+,

[2] Voor zover het inkomen van het huishouden valt binnen de range van 20% van de LTI-norm; indien dit er buiten valt zal op individuele basis een (hoger) bijdragepercentage door de fondsbeheerder berekend worden
[3] Dit betekent bijdrage van de financier maximaal 25% kan bedragen

Postbus 494 3430 AL Nieuwegein T 030 608 1001 I www.kcaf.nl E info@kcaf.nl KVK: 54523656 Bank: NL26RABO0171017765



- in 46% is sprake van LTI+/LTV-,
- in 3% is sprake van LTI-/LTV+ en
- in 23 % is sprake van LTI-/LTV-.

waarbij indien er sprake is van een LTV-probleem, de funderingslening voor 85% boven de marktwaarde wordt verstrekt.

Toepassing van de hiervoor genoemde voorlopige uitgangspunten, laat getotaliseerd de volgende bijdragen van gemeenten, respectievelijk financiers en WEW zien:

Bij 1.500 herstelde woningen

Bijdrage gemeenten:
- In 26% van de gevallen € 12.500 (= 25% x € 50.000)
- Totale bijdrage van 390 x € 12.500 = € 4,9 mln

Bijdrage financiers/NHG:
- In 69% van de gevallen € 2.500 (= 5% x € 50.000)
- In 23% van deze gevallen komt daar aanvullend bij: € 8.500 (20% x 85% x € 50.000)
- Totale bijdrage van 1035 x € 2.500 + 345 x € 8.500 = € 5,5 mln

Bij 2.000 herstelde woningen

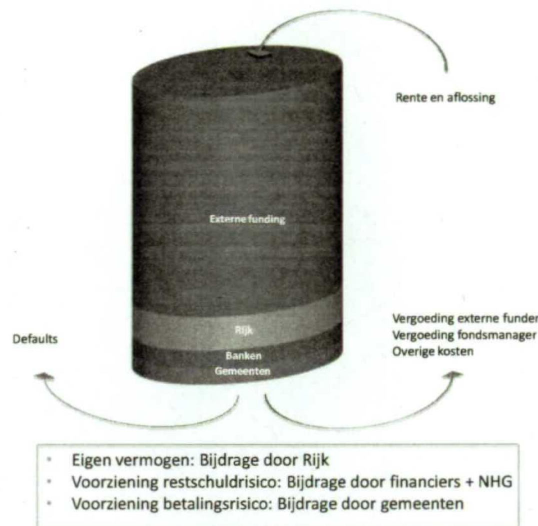
Bijdrage gemeenten:
- In 26% van de gevallen € 12.500 (= 25% x € 50.000)
- Totale bijdrage van 520 x € 12.500 = € 6,5 mln

Bijdrage financiers/NHG:
- In 69% van de gevallen € 2.500 (= 5% x € 50.000)
- In 23% van deze gevallen komt daar aanvullend bij: € 8.500 (20% x 85% x € 50.000)
- Totale bijdrage van 1380 x € 2.500 + 460 x € 8.500 = € 7,4 mln

De gehanteerde aannames en uitgangspunten zullen nog nader (extern) gevalideerd moeten. Afhankelijk van de mate waarin het funderingsfonds ook energiebesparing bij de opstal meefinanciert, is er een eigen vermogen van € 10 tot € 20 mln nodig, te verstrekken door het rijk.

Postbus 494 3430 AL Nieuwegein T 030 608 1001 I www.kcaf.nl E info@kcaf.nl KVK: 54523656 Bank: NL26RABO0171017765

KCAF



4. Beperking nieuwe gevallen

Urgent herstel waarbij bewoners onverwacht tegen hoge kosten aanlopen moet in de toekomst voorkomen worden. Dit vergt meer bewustwording bij zittende huiseigenaren met woningen die gefundeerd zijn op houten palen, zodat men hier tijdig geld voor opzij kan gaan leggen. En helderheid over de staat van de fundering bij de aankoop van een woning. Daarnaast is verbetering van de kwaliteit van funderingsherstel en verlaging van de kosten van belang. Het KCAF werkt daar aan op de volgende manieren aan:

- Verstrekken van actuele en laagdrempelige informatie aan geïnteresseerde huishoudens;
- Verschaffen van voorlichting aan makelaars over de toepassing van de funderingsparagraaf in de nieuwe modelkoopovereenkomst;
- Met gemeenten een standaardaanpak ontwikkelen om te komen tot een goede risico/funderingskaart die op de gemeentelijke website geplaatst kan worden. Dit met de ambitie dat alle aan het fonds deelnemende gemeenten, binnen 1 jaar na de instelling van het fonds, beschikken over een dergelijke risicokaart op postcodeniveau, waar de koper, verkoper, makelaar, taxateurs en geldverstrekker gebruik van kan maken bij het bepalen of een funderingsonderzoek wenselijk is. Hiertoe loopt een grootschalige pilot in het Kleiwegkwartier te Rotterdam, met betrokkenheid van het Kadaster en F3O. Eind 2015 dient helder te zijn hoe dit gerealiseerd kan worden: of in kadasterregister zelf of in het BAG-systeem opnemen;
- Gezamenlijk stimuleren van innovatie van herteltechnieken om kosten te drukken en ontwikkelen van praktijkrichtlijnen en kaders om de kwaliteit bij de herstelbedrijven te verhogen.

Postbus 494 3430 AL Nieuwegein T 030 608 1001 I www.kcaf.nl E info@kcaf.nl KVK: 54523656 Bank: NL26RABO0171017765

Documentbeheer

EINDE DOCUMENT

V